

# マンションの財務紛争（滞納管理費の回収）

平成 28 年 6 月 16 日

弁護士 岡田 美紀（松坂法律事務所）

## 第 1 管理費の概要

### 1 管理費とは？

…共用部分の維持管理に必要な諸費用（管理費、修繕積立金など）

区分所有法 19 条（共用部分の負担及び利益收取）

「その持分に応じて、共用部分の負担に任じ」

### 2 支払義務者

区分所有者、特定承継人（同法 8 条）

区分所有法 8 条（特定承継人の責任）

「前条 1 項に規定する債権は、債務者たる区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。」

区分所有法 7 条 1 項（先取特権）

①「共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設につき他の区分所有者に対して有する債権」

②「規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して有する債権」

#### ▶ 承継の可否が問題となる例

##### ☆ 電気・水道料金

大阪高判 H20.4.16 判時 2018 号 19 頁

各専有部分の水道料金や電気料金は、専ら専有部分において消費した水道や電気の料金であり、共用部分の管理とは直接関係がなく、区分所有者全体に影響を及ぼすものともいえない事柄であるから、特段の事情のない限り、規約で定めうる債権の範囲に含まれない

→ 本件マンションで管理組合が一括して電気・水道料金を立替払いしているのは、水道局・電力会社との関係で個別の計量や供給契約ができないためである等の事情を踏まえると、本件マンションにおける水道料金等に係る立替払とそれから生じた債権の請求は、各専有部分に設置された設備を維持、使用するためのライフラインの確保のため必要不可欠の行為であり、当該措置は建物の管理又は使用に関する事項として区分所有者全体に影響を及ぼすということができ、上記特段の事情がある。

##### ☆ インターネット使用料

広島地判 H24.11.14 判時 2178 号 46 頁

- ① 本件インターネットサービスに係る物理的な LAN 配線機器等のインターネット設備そのものは、本件マンションの区分所有者の共用部分であり、その保守、管理に要する費用は、本件マンションの資産価値の維持ないし保全に資するものであるといえるので、その費用は各区分所有者が一律に負担すべきもの
  - ② インターネット接続回線やプロパイダサービスが本件マンションの全戸に一律に提供されているということは、本件マンションの資産価値を増す方向で反映されるから、これらに要する費用についても、本件マンションの資産価値の維持ないし増大に資するものといえ、各区分所有者が、本件インターネットサービスの利用の有無にかかわらず、その費用支出による利益を受けているといえる
  - ③ インターネット利用料金について、本件インターネットサービスの利用の有無を考慮して戸別に利用料金を定めることになれば、実際の利用の有無を確認するために新たな人的、物的コストが発生してしまうことを避けられないという問題があり、こうしたコストや種々の問題の発生を回避するという意味では、本件インターネットサービスの利用の有無を問わず、インターネット利用料金を一律に徴収する旨を定めることには一定の合理性あり
  - ④ 本件インターネットサービスを利用していない区分所有者にとってみても、インターネット利用料金が不相当に高額であるとはいえない
- 本件インターネットサービスの利用の有無を考慮することなく一律にインターネット利用料金の支払を負担すべき旨規定している本件管理規約は、区分所有者間の利害の衡平が図られていない故に無効であるとまではいえない。

## 第2 管理費の回収手段

### 1 取りうる手段

任意交渉（内容証明など）、支払督促、通常訴訟、先取特権の実行など  
（+区分所有法 59 条による競売）

### 2 管理費回収特有の注意点

#### （1）消滅時効

発生から 5 年で時効により消滅する<sup>1</sup>（民法 169 条・定期給付債権）。  
→時効の中断措置を検討（催告、提訴、債務承認など）

#### （2）住宅ローンの存在

滞納者の居室には住宅ローンの抵当権が設定されているのが通常。  
ローンの残債権額が不動産の時価を上回っている場合、通常の競売を申し立てても無剰余取消

---

<sup>1</sup> 最判 H16.4.23 民集 58 卷 4 号 959 頁

(民執 63 条) となる可能性大。

### 3 訴訟

目的：債務名義を取得して強制執行による回収を図る、裁判上の和解を行う、時効中断など

#### (1) 準備する資料

管理規約、資格証明書(理事長選任の議事録)、管理費等の額がわかる書類(変動がある場合は総会議事録)、提訴を決議した際の議事録など

※ 訴状を受け取らない場合や、現住所がわからなくなっている場合もあり、送達可能かどうかの検討が必要。

#### (2) 請求内容の検討

- ・ 弁護士費用<sup>2</sup>、遅延損害金利率：規約に定めがあるか確認
- ・ 将来請求：滞納が長期にわたる場合、滞納者に支払いの意思がない場合等に検討。滞納者が区分所有権を失うまでの管理費等の支払いを請求できる(管理費等の12か月分が訴額に追加される。)

#### (3) 期日対応

相手方不出頭の場合も多い。出頭した場合には、分割払い等の和解が提案されることがある。

### 4 支払督促

○印紙代が通常訴訟の半額

○証拠不要、裁判所への出頭不要

△異議申立があると通常訴訟へ移行するため二度手間になる

### 5 先取特権

区分所有法 7 条 1 項 (先取特権)

「区分所有者は、共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の付属施設につき他の区分所有者に対して有する債権又は規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して有する債権について、債務者の区分所有権(共用部分に関する権利及び敷地利用権を含む。)及び建物に備え付けた動産の上に先取特権を有する。」

#### (1) 主な手段

- ・ 動産競売申立
- ・ 不動産競売申立
- ・ 物上代位による賃料差押え

<sup>2</sup> 標準管理規約 67 条 4 項「違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して」、東京高判 H26.4.16

(2) 特徴

- 債務名義を取らずに、ただちに申立ができる
- △住宅ローン抵当権に劣後する
- △競売の場合は予納金が必要

6 59条競売

区分所有法 59条 (区分所有者の競売の請求)

「第 57 条第 1 項に規定する場合において、第 6 条第 1 項に規定する行為 (= 共同の利益に違反する行為) による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもって、当該行為に係る区分所有者の区分所有権及び敷地利用権の競売を請求することができる。」

(1) 特徴

- ・民執 63 条 2 項の適用がない<sup>3</sup>ため、オーバーローン物件でも手続が取り消されない。
- ・滞納者を排除し、これ以上滞納管理費が増加するのを防ぐための措置。

(2) 要件

- ①共同利益違反行為 (のおそれ)、②共同生活上の障害が著しい、③他の方法による障害の除去が困難 (59 条 1 項)
- ④弁明の機会の付与、⑤特別決議 (4 分の 3 以上の賛成) (59 条 2 項、58 条 2 項、3 項)

(3) 裁判例

◇ 東京地判 H22.5.21

- ① 約 180 万円を約 6 年間滞納→○区分所有者の共同の利益に反する行為
- ② 滞納額の本件マンション全体の管理費等における割合や、被告による管理費等の滞納によって本件マンションの区分所有者に生じた実害(本件マンションに必要な改修工事が実施できない状況にあることなど)を認めるに足りる的確な証拠はない  
→×共同生活上の障害が著しい
- ③ 被告が、本訴提起後に、原告訴訟代理人弁護士に対し、滞納管理費等を一括で支払うことを申し出ており、現在まで支払が完了していないのは、原告及び本件管理組合の方で管理費等の受領を拒絶しているためであること  
→×他に管理費等の滞納を解消し得る手段がない

◇ 東京地判 H24.9.5

- ①・② 約 140 万円を約 3 年間滞納、被告に会社としての実態がなく、今後、管理費等を支払

<sup>3</sup> 東京高決 H16.5.20

うことは全く期待できずかえって滞納額が累積していく見込み

→○共同の利益に反する、○共同生活上の障害が著しい

- ③ 競売申立を行ったとしても、抵当権の被担保債権の残存額等からすれば無剰余となる見込みが高い→○他に管理費等の滞納を解消し得る手段がない

◇ 東京地判 H18.6.27

- ①・② 約 170 万円を約 5 年半滞納→○共同の利益に反する、○共同生活上の障害が著しい

- ③ 滞納した管理費等の回収は、本来は先取特権の行使によるべきであって、先取特権の実行やその他被告の財産に対する強制執行によっても滞納管理費等の回収を図ることができず、もはや同条の競売による以外に回収の途がないことが明らかな場合に限る。

→ 原告は債権差押命令を得たものの、差押債権である預金債権の残高がなかったため奏功せず、先取特権の実行ないし本件区分所有権等に対する強制執行は、抵当権及び根抵当権の存在により無剰余により取消しとなることを見込まれる状態であるが、預金債権以外の債権執行の余地がないかについては明らかとはいえず、未だ本来の債権回収の方途が尽きたとまでは認められない。

さらに、被告は、本件訴訟の口頭弁論期日に出頭し、長期間にわたる管理費の滞納を謝罪するとともに、経済状況が好転したことから本件管理費等の分割弁済による和解を希望する旨の態度を示しているのであって、このような被告の態度からすれば、原告が和解案として、まず被告に対して分割弁済の実績を示すことを要求するなどして、和解の中で本件管理費等を回収する途を模索することも考えられるところ、原告は被告の和解の希望を拒否した。

→×他に管理費等の滞納を解消し得る手段がない

(4) 検討

要件①：管理費滞納が該当することはほぼ争いない。

要件②：滞納額、滞納期間、滞納者の態度、今後の支払見込等によって判断される。

要件③：他の手段を尽くしていることを求められる（競売が無剰余取消になることは必須）。

※ 滞納管理費等の支払債務が買受人に承継されるため、買い手がつかない場合が多い。管理組合で競落することも検討（ただし、組合名義で登記をするには法人化する必要がある）。

第3 まとめ

- ・早期の対応が大切

消滅時効、回収の困難性、回収コストの問題（理事長も自ら回収に着手するのを躊躇し、つい次年度に持ち越してしまいがち）。

- ・規約の整備

標準管理規約に沿っている場合でも、古い規約を改正せず使用しているマンションでは注意が必

要（今年も改正あり）。弁護士費用など、規約に適切な定めがあれば請求が容易になる債権もある。

- ・ 手続上の問題

総会決議が必要なところを理事会決議しか経ていない場合、過去の議事録を紛失している場合なども多い。必要な手続や資料についてはよく説明しておく。

以 上